



**REGLEMENT MODIFIE
DU LOTISSEMENT
« LA PROMENADE »
A CROSMIERES**

DEMANDE DE MODIFICATIF N°2

PA N° 07211006H0007-2

CONDITIONS GENERALES

Conformément aux articles L et R 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, ce règlement reprend les règles et servitudes d'intérêt général propres à ce lotissement.

Ce règlement est opposable, et s'impose, à quiconque détient, ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Ce règlement doit être remis intégralement avec toute promesse de vente, compromis de vente, acte de vente, tant par le lotisseur que par le notaire, à ses acquéreurs, et par ces acquéreurs lors des aliénations successives ou locations.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION DES SOLS INTERDITS

⇒ Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et équipements d'infrastructures.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION DES SOLS AUTORISES

⇒ Les constructions à usage d'habitation, de bureaux ou d'activités pour les professions libérales.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

⇒ Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. La zone d'implantation de cet accès, correspondant à un espace privé non clos, est fixée au plan de composition. Cet espace devra être dimensionné pour accueillir le stationnement de deux véhicules.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.2 - ASSAINISSEMENT

Les branchements particuliers seront obligatoirement de type séparatif.

4.2.a. - Eaux Usées

Le raccordement à la canalisation mise en place par le lotisseur, par l'intermédiaire du regard de branchement réalisé sur la parcelle, est obligatoire.

4.2.b. - Eaux Pluviales

Le raccordement à la canalisation mise en place par le lotisseur, par l'intermédiaire du regard de branchement réalisé sur la parcelle, est obligatoire.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

⇒ Les surfaces et formes des terrains sont celles indiquées au plan de composition annexé à l'arrêté de lotir ; elles sont données à titre indicatif et de ce fait, elles sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot et reportées sur les plans de bornage.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

⇒ Le recul minimum à respecter, par rapport aux voies, est celui indiqué par les zones de construction figurées sur le plan de composition.

ARTICLE 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

⇒ Les zones de construction figurant sur le plan de composition représentent les zones constructibles pour les constructions principales.

A l'intérieur de ces zones, lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 3m.

⇒ Les annexes dissociées pourront être implantées dans la zone de construction principale figurée sur le plan de composition ou dans la zone de construction d'annexes dissociées figurée sur le plan de composition. Cependant, dans la zone d'annexes dissociées, les constructions ne devront pas excéder 2,50 m de hauteur à l'égout du toit et 20 m² de superficie.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

⇒ Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, sans jamais être inférieure à 4 mètres lorsque l'une des constructions n'est pas à usage d'habitation, et, à 6 mètres lorsque les deux constructions sont à usage d'habitation.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

⇒ Sans objet.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

⇒ La hauteur des constructions ne devra pas excéder un rez de chaussée plus comble aménageable.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Architecture des constructions :

⇒ Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

⇒ Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- ❑ l'adaptation aux sols,
- ❑ leurs dimensions et les proportions de leurs volumes
- ❑ l'aspect des matériaux
- ❑ le rythme des ouvertures
- ❑ l'harmonie des couleurs.

⇒ Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal, et doivent être traitées dans des matériaux d'aspect identique. Elles peuvent également être constituées en bois.

⇒ L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Couverture :

⇒ La couverture des constructions doit être exécutée avec des matériaux qui devront respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Clôture :

⇒ Pour les constructions en retrait de voie, lorsque des clôtures seront prévues, elles seront construites à l'alignement de la voie et seront constituées :

- ❑ Soit d'un mur bahut de 0,40 m de hauteur doublé d'une haie vive,
- ❑ Soit d'un mur plein n'excédant pas 1,50 m de hauteur enduit de la même couleur que la façade de la construction.

⇒ Les clôtures réalisées en limite séparative des lots seront constituées en grillage métallique à maille rigide, sur poteau métal (de même couleur) traité anticorrosion.

⇒ Les murs pleins en béton, sont interdits, ainsi que les grillages tendus sur poteaux bétons.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

⇒ Il doit être réalisé deux places de stationnement par logement. Ces deux places seront réalisées dans l'espace privé non clos évoqué à l'article 3.

ARTICLE 13 - VEGETATIONS EXISTANTES - PLANTATIONS

⇒ Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 50 % au moins de leur surface.

⇒ Les haies vives devront être constituées par des essences de la région et régulièrement taillées et entretenues.

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

⇒ Il sera attribué une S.H.O.N. de :

- 110 m² par lot, pour les lots 14, 18 et 25
- 115 m² par lot, pour les lots 16 et 21
- 119 m² par lot, pour le lot 17
- 160 m² par lot, pour le lot 11
- 120 m² par lot, pour les autres lots

A SABLE SUR SARTHE, Le 28 avril 2008

Le Lotisseur,

SIMIL